

# BAB I

## PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang laporan teknik, perumusan masalah, tujuan pengkajian, batasan masalah serta sistematika penulisan laporan teknik terhadap sebuah perusahaan pengembang yang bergerak di bidang pembangunan perumahan di kota Batam dalam rangka menerusuri dan mengkaji kunci keberhasilan dalam mempertahankan usaha dibidang industri realestat melebihi 2 dekade.

### 1.1 LATAR BELAKANG

Bisnis realestat merupakan bisnis yang sangat reaktif terhadap berbagai perubahan lingkungan sekitarnya. Kebijakan-kebijakan pemerintah pusat dan daerah, pertumbuhan dan perlambatan ekonomi makro dan mikro, permintaan, kebutuhan dan daya beli masyarakat, pengembangan infrastruktur dan teknologi, peraturan daerah dan penerapannya serta keamanan, kesehatan dan kelestarian lingkungan. Semua dapat berdampak positif ataupun negatif terhadap industri realestat. Faktor-faktor ini secara garis besar sering disebut faktor-faktor pengaruh luar (*external*) yang dikenal PESTLE (singkatan dari Politic, Economic, Social, Technology, Legal, Environmental).

Pengembang menengah atas dengan keunggulan sumber daya termasuk sumber daya manusia (SDM) serta sistem manajemen yang berkualitas mampu melakukan analisa PESTLE dan mengendalikannya dengan baik. Sebaliknya pengembang menengah bawah dengan kategori Usaha Kecil Menengah (UKM), umumnya memiliki keterbatasan sumber daya termasuk sumber daya manusia serta manajemen seadanya sehingga sangat terbatas melakukan hal-hal yang seharusnya dilakukan dalam industri realestat.

Pengembang UKM merupakan kelompok yang mayoritas membangun Rumah Sederhana Tapak (RST) atau lebih dikenal Rumah Bersubsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Data Asosiasi Pengusaha Realestat Indonesia (REI) menunjukkan 86,42% pengembang realestat di Indonesia adalah

pengembang UKM (*Small Medium Enterprise / SME*) dan pada sebuah penelitian kesenjangan perumahan di Indonesia pada tahun 2015 memberikan hasil sebagaimana ditunjukkan pada bagan di bawah ini.



**Gambar 1. 1.** Identifikasi Kesenjangan (Data Litbang REI 2015)

Para pengembang UKM yang mendominasi 86,42% dari total anggota REI menyumbang sekitar 65,2% dari rumah tipe kecil dan rumah murah (RST) di Indonesia, sehingga mereka memainkan peran kunci dalam penyediaan RST atau penanggulangan kesenjangan perumahan RST. Oleh karena itu, keberlanjutan usaha pengembang UMK menjadi perhatian asosiasi perusahaan REI.

Bagan dibawah menunjukkan hasil pengkajian Litbang DPP-REI terhadap ketidak-berlanjutan pengembang UKM berdasarkan penerusuran data registrasi anggota REI selama 10 tahun terhitung tahun 2003-2012.



**Gambar 1. 2.** Rekapitulasi Anggota REI dari tahun 2003 sampai 2012 (Litbang DPP-REI)

Gambar 1.2 menunjukkan jumlah anggota REI dari tahun 2003 hingga tahun 2012. Jika ditelusuri maka diperoleh data jumlah pengembang baru yang memasuki industri real estate dan terdaftar sebagai anggota REI baru adalah 5.082 pengembang. Pada tahun yang bersamaan terdapat 4.600 pengembang yang keluar atau tidak terdaftar lagi sebagai anggota REI. Artinya, hanya 482 pengembang atau 9,48% yang bertahan dalam 10 tahun tersebut, sementara 4.600 pengembang lainnya atau 90,52% tidak bertahan. Umumnya pengembang perlu mendaftarkan diri sebagai anggota REI atau asosiasi pengembang lainnya agar dapat mengurus berbagai perizinan dan perbankan dalam kaitan operasional bisnis real estatnya. Dengan demikian, pengembang yang tidak terdaftar di asosiasi REI dan lainnya, umumnya sudah tidak beraktivitas di industri real estat, hal ini identik dengan Sertifikat Badan Usaha (SBU) pada kontraktor PU.

Pengkajian lebih lanjut terhadap pengembang UKM di Kota Batam menunjukkan bahwa 73 % pengembang UKM tidak bertahan lama, hanya 27 % yang dapat bertahan di atas 10 tahun. Hal ini menjadi menarik untuk diteliti lebih lanjut dimana kunci keberhasilannya. Laporan Teknik ini bertujuan memaparkan rekayasa industri real estat yang dilakukan oleh sebuah perusahaan pengembang UKM yang bertahan di atas 10 tahun di kota Batam dari berbagai perubahan lingkungan yang cepat dan tidak menentu seperti ancaman krisis keuangan 1998, *subprime mortgage* 2008 dan menurunnya kinerja BP Batam 2017, *Trade war* 2018, pandemi covid-19 hingga masyarakat peradaban baru (*new normal*) saat ini.

## 1.2 PERUMUSAN MASALAH

Perumusan masalah pada laporan teknik ini difokuskan pada pengkajian terhadap kunci keberhasilan pengembang UKM dalam melakukan rekayasa industri real estat untuk mampu bertahan dari perubahan lingkungan bisnis dan mampu menjaga keberlanjutan usahanya.

- a. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi industri real estat?
- b. Bagaimana mempersiapkan SDM yang unggul?
- c. Bagaimana mengelola industri real estat yang berkelanjutan?

### **1.3 TUJUAN PROYEK**

Laporan Teknik ini bertujuan menjelaskan kunci keberhasilan pengembang UKM dalam melakukan rekayasa industri real estat agar usahanya bisa berkelanjutan.

- a. Mengetahui faktor-faktor pengaruh industri real estat dan mengelolanya.
- b. Meningkatkan kompetensi SDM melalui LSP-REI untuk unggul bersaing.
- c. Melakukan rekayasa industri real estat menggunakan sains dan teknologi serta pengelolaan yang berkualitas.

### **1.4 BATASAN MASALAH**

Laporan Teknik ini dilakukan pada salah satu pengembang UMK yang bergerak dibidang pembangunan perumahan di kota Batam dan sekitarnya, dengan batasan sebagai berikut:

- a. Melakukan pengembangan perumahan.
- b. Mengembangkan proyek di Batam, Bintan dan Karimun.
- c. Dibatasi industri dan bisnis real estat.

### **1.5 MANFAAT PROYEK**

- a. Manfaat bagi pemangku kepentingan di sektor industri real estat untuk menambah ilmu pengetahuan (sains) dan teknologi dibidang industry real estat.
- b. Manfaat bagi PSPPI UNAND untuk menambah literatur di bidang industri real estat.
- c. Manfaat bagi pemberi laporan teknik sebagai pemenuhan persyaratan PSPPI.

### **1.6 SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan dari laporan teknik ini sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan berisi latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan proyek, batasan masalah, manfaat proyek dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tinjauan pustaka yang berkaitan dengan laporan proyek untuk mendukung pembahasan permasalahan proyek dan sebagai referensi dalam pembuatan laporan teknik. Tinjauan pustaka ini meliputi ilmu pengetahuan dan teknologi di bidang industri real estat, kompetensi SDM dan proses pengelolaan dan pengendalian melalui sistem manajemen mutu ISO 9001-2015 untuk pengukuran, pengendalian dan peningkatan kinerja serta kelincihan perusahaan untuk mengantisipasi perubahan cepat di era industry 4,0.

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang langkah-langkah sistematis dalam mengelola industri real estat hingga mencapai tujuan. Langkah-langkah ini dimulai dari memahami proses kerja yang dimulai dari tahap studi kelayakan lokasi, dilanjut tahapan kerja yang sistimatis sampai dengan tahap akhir pemeliharaan purna jual. Bab ini juga menyajikan tata kelola pengembang yang menggunakan sistem manajemen mutu dalam pengendalian proses kerja bermutu pada industri real estat yang terukur, terkontrol, tersolusi, terproteksi dan tercapai.

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini melakukan pembahasan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi industri real estat, teknik pelaksanaan berdasarkan SKKK-REI, Analisa biaya proyek real estat, pelaksanaan dan pengendaliannya dengan menggunakan *Key Performance Indicator* (KPI).

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini memberikan kesimpulan atas hasil pembahasan pada Bab IV dan saran untuk pengkajian selanjutnya.